

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 22/2020

O ceně bývalé zemědělské usedlosti čp. 97 na zastavěné ploše a nádvoří, st.p.č. 101/1 o výměře 1382 m² se zahradou na par.č. 159/1 o výměře 833 m² a zahradou na par.č. 159/4 o výměře 120 m² v okrese Bruntál, obci Bohušov, katastrální území Bohušov.



Objednatel znaleckého posudku: KOVA Group a.s.
Malátova 633/12
150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti cenou v místě a čase obvyklou.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 14.09.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 16
794 01 Krnov

Počet stran: 23 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 20.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti cenou v místě a čase obvyklou.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům-bývalá zemědělská usedlost
Adresa předmětu ocenění: Bohušov 97
793 99 Bohušov
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Bohušov
Katastrální území: Bohušov
Počet obyvatel: 371

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **501,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Železniční zastávka pouze sezóně, úzkokolejka Osoblažka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Restaurace, mateřská školka, pošta, kulturní středisko, hasiči, čerpací stanice PHM, hřbitov, obecní úřad, infocentrum.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{53,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.09.2020 za přítomnosti pana Tomáše Berga..

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Objednávka znaleckého posudku.

Výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov ze dne 29.07.2020.

Informace o pozemcích, kopie Katastrálních map, vše získáno dálkovým přístupem.

Skutečnosti zjištěné znalcem šetřením na místě samém.

Analýza trhu provedená znalcem.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov ze dne 15.09.2020

Fotodokumentace pořízena znalcem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Berg, Edisonova 382/25, 700 30 Ostrava, LV: 34, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitosti se nedochovala původní projektová dokumentace, proto nemohl znalec posoudit skutečný stav se stavem v projektové dokumentaci. Z místního šetření jednoznačně vyplynulo že oceňovaná nemovitost je bývalou zemědělskou usedlostí, kde na obytnou část (vedena v elaborátech evidence nemovitosti jako rodinný dům č.p. 97) navazuje zemědělská část.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící bývalá zemědělská usedlost ve tvaru velkého písmene L.V průčelí se nachází obytná část na ni kolmo pak navazuje zemědělská část. Obytná část je částečně podsklepena, přízemní, bez obytného podkroví. V místě je možnost napojení na veřejný rozvody inženýrských sítí pouze na elektrickou energii. Zdrojem pitné vody je vlastní studna situována ve sklepě. Odpadní vody jsou odváděny do žumpy. Oceňovaná nemovitost se nachází jižně od centrální části obce. Je přístupná z místní komunikace se zpevněným asfaltovým povrchem. Z občanské vybavenosti je v obci restaurace, mateřská škola, pošta, kulturní a sportovní zařízení, hasiči, čerpací stanice PHM, hřbitov, obecní úřad a informační centrum. Podrobný popis bude uveden v následující části posudku.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno cenou v místě a čase obvyklou při použití porovnávací metody a to na základě cenových údajů o proběhlých řízeních u Katastrálního úřadu a cenových údajů z nabídek realitních kanceláří.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,579}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Nemovitost se nachází cca 300 m jižně od centrální části obce.	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Pouze na elektrickou energii	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{ii} P_i) = \mathbf{0,889}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,515}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,794$

1. Rodinný dům č.p. 97

Prvé nadzemní podlaží. Do obytné části se vchází z průčelí po betonovém předloženém schodišti o sedmi stupních. Při vstupu se vejde do předsíně s klenbovým stropem, betonovou podlahou, radiátorem ÚT. Z předsíně se vejde do technické místnosti kde je situován kotel ústředního vytápění na tuhá paliva, elektrický bojler na ohřev teplé užitkové vody. Podlaha je betonová, stropy klenbové. Z této místnosti je vstup do podkroví s dřevěným schodištěm s podstupnicemi. Tato místnost je provozně propojena s chodbou z které je vstup do dvorní části, dále do koupelny společné se splachovacím WC, umyvadlem, masážním sprchovacím koutem (instalovaným cca před půl rokem), keramickou dlažbou a keramickým obkladem stěn. Z chodby vlevo je vstup do podzemního podlaží. Z chodby je pak vstup do třech obytných místnosti vzájemně propojených, v jedné obytné místnosti je klenbový strop v ostatních stro vodorovný. Podlahy jsou betonové, okna ven a dovnitř otevíravá. Z technické místnosti vpravo se chodbou vchází do kuchyně s rozvodem teplé a studené vody, elektrickým sporákem, kuchyňskou linkou s částečným keramickým obkladem. Podlaha z dřevotřísky. Z kuchyně je vstup do rozestavěné koupelny společné se splachovacím WC, umyvadlem, zapuštěnou vanou. Strop je klenbový, podlaha betonová, u vany proveden částečně keramický obklad. Z kuchyně je dále vstup do obytné místnosti. Z chodbičky vpravo je situovaná komora. Z chodbičky přímí se vchází do zemědělské části.

Podzemní podlaží se sestává z betonového schodiště, chodbičky a menší sklepní místnosti s klenbovým stropem, betonovou podlahu. Ve sklepní místnosti je situovaná kopaná studna, kruhová z pálených cihel, hloubky 3,80 m. Je zde umístěno zánovní čerpadlo.

Zastřešení s půdní nadezdívkou 135 cm, valbovou střechou s dřevěným vázaným krovem a bedněním. Ve štítové části je nebytový prostor se dvěma okna tvořící jednu místnost.

Rodinný dům se sestává v I. PP z jedné sklepní místnosti se schodištěm a chodbičkou. V I. NP je situováno zádveří, technická místnost, chodby, kuchyně, čtyři obytné místnosti, dvě koupelny společné s WC a komora. Půda s půdní nadezdívkou valbovou střechou. V minulosti byla v podkroví místnost která svým stavebně technickým stavem nemůže být užívána.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. PP	4,05*5,10 =	20,66	2,10 m
I. NP	10,55*20,20 =	213,11	3,40 m
Zastřešení	10,55*20,20 =	213,11	1,35 m
		446,88 m²	

Obestavěný prostor

(PP – podzemní podlaží, NP – nadzemní podlaží, Z – zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	I. PP	2,10*20,66 =	43,39
NP	1, NP	3,40*213,11 =	724,57
Z	Zastřešení	1,35*213,11+213,11*3,35/2 =	644,66
Obestavěný prostor - celkem:			1 412,62 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové prokládané kamenem	S	100
2. Zdivo	cihelné 45 cm.	S	100

3. Stropy	klenbové, částečně vodorovné	P	100
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	PP betonové, podkroví dřevěné s podstupnicemi	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná ven a dovnitř otevíravá	P	100
14. Podlahy obytných místností	betonové	P	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46

16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,01
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8301

2. Zemědělská část

Z obytné části se vchází do zemědělské části, která v minulosti sloužila pro chov domácího hospodářského zvířectva, dnes částečně užívána pro chov slepic a skladování. Jde o nepodsklepený, přízemní objekt obdélníkové půdorysu s půdním prostorem s půdní nadezdívkou a sedlovou střechou s dřevěným vázaným krovem, bedněním s živičnou krytinou. Obvodové zdivo je cihelné vyzdívané na tl. 45 cm, podlaha cihelná, okna částečně dřevěná, jednoduchá, částečně luxféry, vnitřní omítky vápenné, venkovní vápenocementové, poškozené. Do bývalé stáje je přívod vody a elektrické energie. Při vstupu z obytné části se vejde do bývalé stáje s funkčními betonovými krmnými žlaby. Ze stáje je vstup do chodby, z které je vlevo vstup do místnosti pro chov slepic, v minulosti sloužila pro chov prasat pro tento účel je stavebně přizpůsobena. Z chodby přímo je vstup do místnosti charakteru stodoly. Z ní vede dřevěné schodiště bez podstupnic do půdního prostoru určeného pro skladování sena.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	7,20*22,10	=	159,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	159,12 m ²	3,35 m	533,05
Součet	159,12 m²		533,05

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $533,05 / 159,12 = 3,35$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $159,12 / 1 = 159,12$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I. NP	159,12*3,35	=	533,05 m ³
Zastřešení	159,12*1,40+159,12*2,75/2	=	441,56 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
I. NP	NP	533,05 m ³
Zastřešení	Z	441,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		974,61 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy, kámen	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	klenbové do I nosičů	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nástřiky nebo nátěry	P	100

8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová,poškozená	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	nápiňové	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	sklobetonové tvárnice, jednoduchá dřevěná	P	100
14. Povrchy podlah	cihlová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	N	25,60	100	1,54	39,42
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	100	0,46	2,02
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,28
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7728

3. Pozemky

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,893 * 1,000 * 0,889 = 0,794$$

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	101/1	1 382	42,08	58 154,56
§ 4 odst. 1	zahrada	159/1	833	42,08	35 052,64
§ 4 odst. 1	zahrada	159/4	120	42,08	5 049,60

VÝPOČET UŽITNÉ PLOCHY, BOHUŠOV 97

I. PP

sklep 13,23 m²

I. NP

předsíň 14,00 m²

technická místnost 13,53 m²

chodba 10,82 m²

koupelna společná s WC 02,37 m¹

pokoj 23,60 m²

pokoj 19,55 m²

pokoj 19,80 m¹

kučnyň 17,32 m²

koupelna společná s WC 04,40 m²

pokoj 30,85 m²

chodba 03,17 m²

komora 03,53 m²

UŽITNÁ PLOCHA CELKEM 176,17 m²

ZEMĚĎLSKÁ ČÁST

chlév 63,13 m²

chodba 04,07 m²

chov slepic 15,33 m²

stodola 30,60 m²

UŽITNÁ PLOCHA CELKEM 113,13 m²

ZEMĚĎLSKÁ USEDLOST,

UŽITNÁ PLOCHA CELKEM 289,30 m²

C. CENA OBVYKLÁ

Použití metody ocenění - zdůvodnění

Cenu obvyklou definuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby.

K oceňování je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.

Při oceňování majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětné ověření opodstatněnosti uplatněných cenových faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržování tohoto principu musí být v souladu s právními předpisy.

Oceňování musí splňovat princip vnitřní konzistence, která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena. V případě, že nelze obvyklou cenu zjistit na základě skutečně dosažených sjednaných cen na trhu (tato metoda se používá prioritně), postupuje se v dalším kroku tzv. **porovnávací metodou**, pomocí zvolených kritérií z nabídek realitních kanceláří a z cen minimálně 5 obdobných prodávaných nebo nabízených nemovitostí za období max. 12 měsíců před dobou ocenění, popřípadě kombinací obou metod.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem v daném případě použil porovnávací metodu kombinací skutečně realizovaných cen a z aktuální nabídky realitních kanceláří stejného nebo obdobného majetku.

Za účelem zjištění skutečně realizovaných prodejů jsem provedl analýzu trhu realizovaných prodejů v okrese Bruntál, obci Bohušov, katastrální území Bohušov. Vyhledal jsem v úvahu připadající uskutečněné prodeje rodinných domů (bývalých zemědělských usedlostí) z databáze ČÚZK o proběhlých řízeních o vkladu do katastru nemovitostí v roce 2019 k datu

zpracování znaleckého posudku. Tímto průzkumem jsem našel čtyři vzorky realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku s dostačujícími parametry a vypovídací schopnosti. V druhém kroku jsem provedl analýzu prodeje stejného nebo obdobného majetku z nabídek realitních kanceláří. V nabídkách jsem našel dva vzorky určené k prodeji charakteru rodinných domů určených k prodeji.

Realizované prodeje :

Řízení V – 1048/2019-831. Smlouva kupní s právními účinky vkladu ke dni 23.04.2019. List vlastnictví č. 236, prodej rodinného domu č.p. 146 s pozemky st.p.č. 195 a par.č. 6/4. Cena za nemovitost 480 000,- Kč

Řízení V – 1377/2019-831. Smlouva kupní s právními účinky vkladu ke dni 20.05.2019. List vlastnictví č. 162, prodej zemědělské usedlosti č.p. 17 se stav.p.č. 42/1. Cena za nemovitost 350 000,- Kč

V – 1476/2019-831. Smlouva kupní s právními účinky vkladu ke dni 10.06.2019. List vlastnictví 34. Prodej rodinného domu č.p. 97 se st.p.č. 101/1 s par.č. 159/1 a par.č. 159/4. Cena za nemovitost 450 000,- Kč

Řízení V – 2530/2019 – 831. Smlouva kupní s právními účinky vkladu ke dni 19.07.2019. List vlastnictví 74, prodej rodinného domu č.p.141 se st.p.č. 191 a pozemky par.č. 6/1 . Cena za nemovitost 400 000,- Kč

Nabídky realitních kanceláří :

Prodej rodinného domu, podlahová plocha 850 m², pozemek 449 m², Světlá Hora, okres Bruntál. Cena 2 100 000,- Kč

Prodej chalupy 215 m², podlahová plocha 430 m², pozemek 1 068 m², Město Albrechtice – Hynčice, okres Bruntál. Cena 750 000,- Kč

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 800 m², pozemek 449 m² Světlá Hora, okres Bruntál 2 100 000 Kč


**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k prodeji rodinný dům, který je po částečné rekonstrukci veden jako restaurace, stravování, výčep, bar, sezení, kuchyň a jídelna. V přízemí je bezbariérový přístup. Nová elektřina, veškeré rozvody, voda, odpady a topení. Ve 2. NP je v rekonstrukci 6 místností, z toho 2 menší je možnost dokončit dle svých představ - fotografie jsou pouze ilustrační. Vhodné na bydlení i k užívání jako hotel. Více informací u makléře.

Celková cena:	2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	850 m ²
Poznámka k ceně:	informace u makléřky	Plocha pozemku:	449 m ²
ID zakázky:	743010	Sklep:	200 m ²
Aktualizace:	06.09.2020	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Jímka
Poloha domu:	Samostatný	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Bezbariérový:	✓
Plocha zastavěná:	449 m ²	Vybavení:	✓
Užitná plocha:	800 m ²	Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Světlá Hora, okres Bruntál

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Přírodní zajímavost:	Zlatý lom (3673 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Světlá (198 m)
Večerka:	HRUŠKA (61 m)
Hospoda:	Hospoda BUC (146 m)
Bus MHD:	Světlá Hora, rozc. (791 m)

- 15 -

SREALITY.CZ



Prodej chalupy 215 m², pozemek 1 068 m² Město Albrechtice - Hynčice, okres Bruntál 750 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme prodej patrového zděného objektu bývalé fary pravděpodobně z 18. století, stojící v těsné blízkosti kostela v Hynčicích. Stavbu fary s navazující hospodářskou částí doplňují torza hospodářských objektů, ohradní zeď a vstupní zděná brána průjezdu s brankou pro pěší. Na budově proběhly stavební úpravy za účelem statického zajištění budovy a byla osazena nová okna. Střechou nezatéká, dřevěné krovy a stropy jsou původní ve velmi dobrém stavu. Budova je vyklizena a připravená na rekonstrukci.

Fara je vedena v seznamu kulturních památek Ministerstva kultury ČR.

Celková cena:	750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	215 m ²
ID zakázky:	731199	Plocha podlahová:	430 m ²
Aktualizace:	01.09.2020	Plocha pozemku:	1068 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha zahrady:	853 m ²
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Voda:	Místní zdroj
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Jiné
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	3	Vybavení:	✘
Plocha zastavěná:	215 m ²	Výtah:	✘

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Město Albrechtice - Hynčice, okres Bruntál

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna Residence (3420 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Hejnov (2068 m)
Večerka:	HRUŠKA - Potraviný u Solawů (3416 m)
Hospoda:	Hospůdka pod Lipami (2292 m)
Veterinář:	MVDr. Jaroslav Knoz odborná... (3279 m)
Vlak:	Město Albrechtice (3690 m)
Sportoviště:	Golf Club Město Albrechtice (3269 m)

MÍRA SHODY

KRITERIA	NABÍDKA 1		NABÍDKA 2		NABÍDKA 3		NABÍDKA 4		NABÍDKA 5		NABÍDKA 6	
	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO
ÚČEL UŽITÍ	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
POLOHA V REGIONU	3	S	3	S	3	S	3	S	1	CS	2	CS
STAVEBNĚ TECH. STAV	2	CS	2	CS	3	S	2	CS	2	CS	3	S
MATERIALOVÁ CHARAKTERISTIKA	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
VYBAVENOST	2	CS	2	CS	3	S	2	CS	2	CS	2	S
VELIKOST	1	138	1	144	3	372	1	138	1	850	2	430
KOMERČNÍ VYUŽITÍ	0	N	0	N	0	N	0	N	0	N	0	N
CELKOVÁ MÍRA SHODY	14		14		18		14		12		15	
NÁVRH VAH	2		2		3		2		2		2	

MS – míra shody, PO – popis, S – shodná 3, CS částečně shodná 1,2, N neshodná 0

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH OBJEKTŮ

NÁZEV	POŽADOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ/m ² /měsíc
Prodej 1	480 000,- Kč	138 m ²	3 478,26 Kč	1,00	2	3 478,26 Kč
Prodej 2	350 000,- Kč	144 m ²	2 430,55 Kč	1,00	2	2 430,55 Kč
Prodej 3	450 000,- Kč	372 m ²	1 209,67 Kč	1,00	3	1 209,67 Kč
Prodej 4	400 000,- Kč	138 m ²	2 898,55 Kč	1,00	2	2 898,55 Kč
Nabídka 5	2 100 000,- Kč	850 m ²	2 470,58 Kč	0,90	2	2 223,52 Kč
Nabídka 6	750 000,- Kč	430 m ²	1 744,18 Kč	0,90	2	1 569,76 Kč
Průměrná jednotková cena	28 824,29/ 13					2 217,25 Kč
Minimální jednotková cena						1 209,67 Kč
Maximální jednotková cena						3 478,26 Kč
Relace cen						2,87

KO – objektivizační faktor

Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů

CENOVÝ FAKTOR		ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1.	Poloha stavby v regionu		ZC se nemění
2.	Příslušenství stavby		ZC se nemění
3.	Pozemky tvořící funkční celek se stavbou	Podíl na pozemcích ve funkčním celku je vyšší než u porovnávaných nemovitostí	+ 3 %
4.	Technická vybavenost	V objektu se nacházejí horizontální trhliny, zanedbaná údržba	- 6%
5.	Právní vztahy		ZC se nemění
6.	Širší vztahy, životní prostředí.		ZC se nemění
Cenový faktor upravující základní cenu celkem			- 3 %
Obvyklá cena 372 m ² * 2 217,25 * 0,97			800 072,49 Kč

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA PO ZAOKROUHLĚNÍ ČINÍ

800 000,- Kč

Slovy : osmsettisíc Kč

ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit předmětnou nemovitost cenou v místě a čase obvyklou. Pro určení této ceny jsem provedl analýzu trhu na základě realizovaných prodejů z databáze ČUZK, údajů o dosažených cenách nemovitosti podle řízení, nabídek stejného nebo obdobného majetku realitních kanceláří. Na základě provedené analýzy v rozsahu možných a dostupných informací, provedených propočtech jsem dospěl k ceně v místě a čase obvyklé :

800 000,- Kč

slovy : osmsettisíc Kč

V Krnově 20.9.2020

Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 16
794 01 Krnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č.j.Spr.4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady(nemovitostí)

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 22/2020 znaleckého deníku.





čelní pohled



čelní a boční pohled



průčeli



zahrada



dvorní pohled



zahrada



zahrada



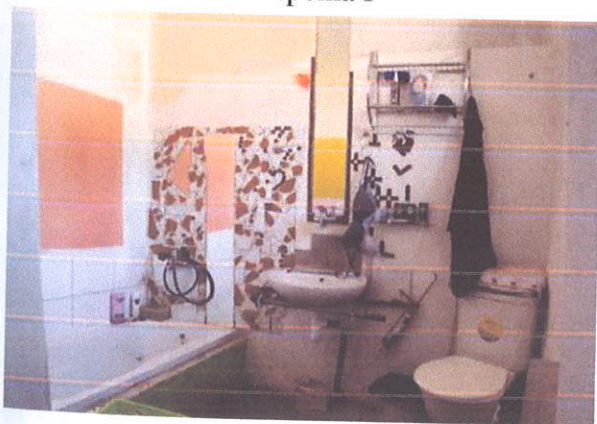
vstup do RD



koupelna I



pokoj



koupelna II



kuchyně



chodba



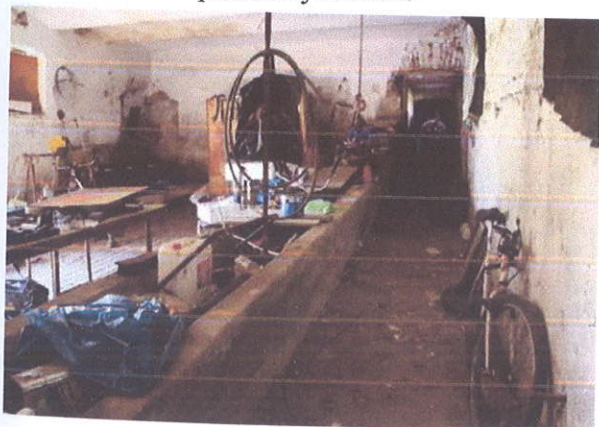
pokoj u kuchyně



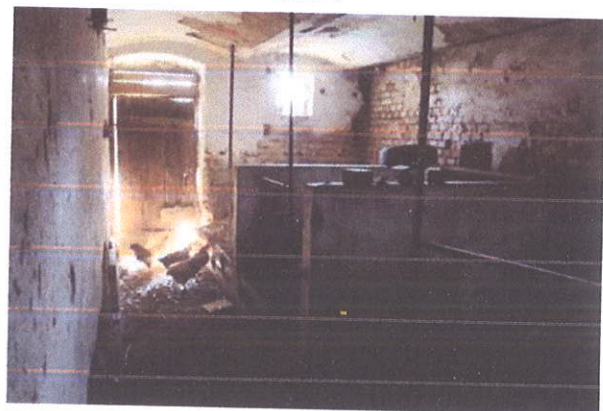
půda obytná část



chlév



chlév



chov slepic



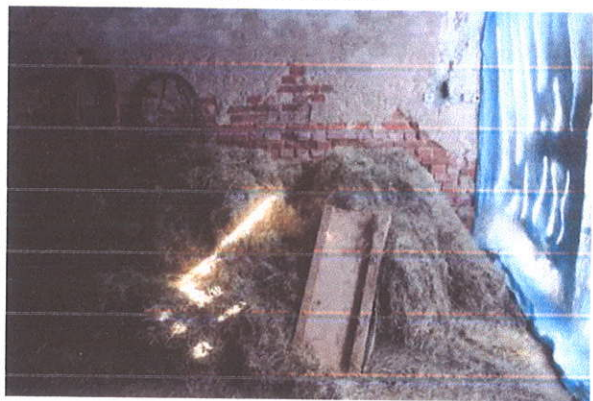
zadní pohled



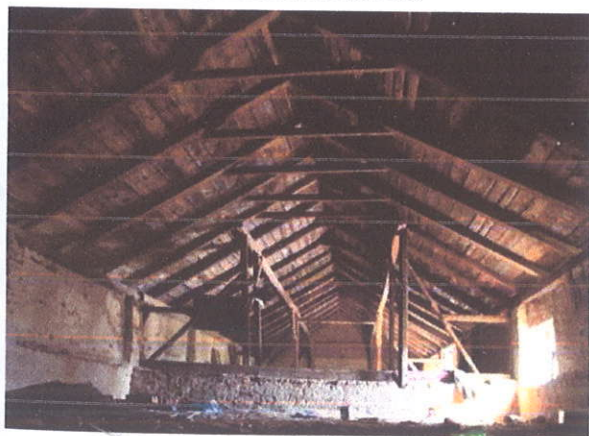
pohld od MK



technická místnost



stodola



půda zem.část



půda obyč.část

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2020 09:15:02

Kres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597201 Bohušov

Zemí: 606618 Bohušov

List vlastnictví: 34

7 kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Ustátník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Ustátnické právo Berg Tomáš, Edisonova 382/25, Hrabůvka, 70030 Ostrava	820831/5511	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
101/1	1382	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bohušov, č.p. 97, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 101/1				
159/1	833	zahrada		zemědělský půdní fond
159/4	120	zahrada		zemědělský půdní fond

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Právní oznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Právní upozornění

Číslo řízení	Vztah k
00-4/2017-831	upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní akce

Právní akce: kupní smlouva ze dne 07.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2019 10:35:29.
Zápis proveden dne 02.07.2019.

Právní akce: Berg Tomáš, Edisonova 382/25, Hrabůvka, 70030 Ostrava

V-1476/2019-831

RČ/IČO: 820831/5511

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
159/1	52212	833
159/4	52212	120

Právní akce: pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2020 09:15:02

kres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597201 Bohušov

zemí: 606618 Bohušov

List vlastnictví: 34

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

ovil:

úřad zeměměřický a katastrální - SCD
oveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.07.2020 09:34:49

s; razítko:

Řízení PÍ:

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 34

Katastrální území: [Bohušov \[503618\]](#)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Berg Tomáš, Edisonova 382/25, Hrabůvka, 70030 Ostrava

Pozemky

Parcelní číslo

[st. 101/1: součástí pozemku je stavba](#)[159/1](#)[159/4](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.09.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičů a katastrů](#)

Verze aplikace 5.6.6 build 0



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 101/1
Obec:	Bohušov [5972011]
Katastrální území:	Bohušov [606618]
Číslo LV:	34
Výměra [m ²]:	1382
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bohušov [66111] ; č. p. 97; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 101/1
Stavební objekt:	č. p. 97
Adresní místa:	č. p. 97

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Berg Tomáš, Edisonova 382/25, Hrabůvka, 70030 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

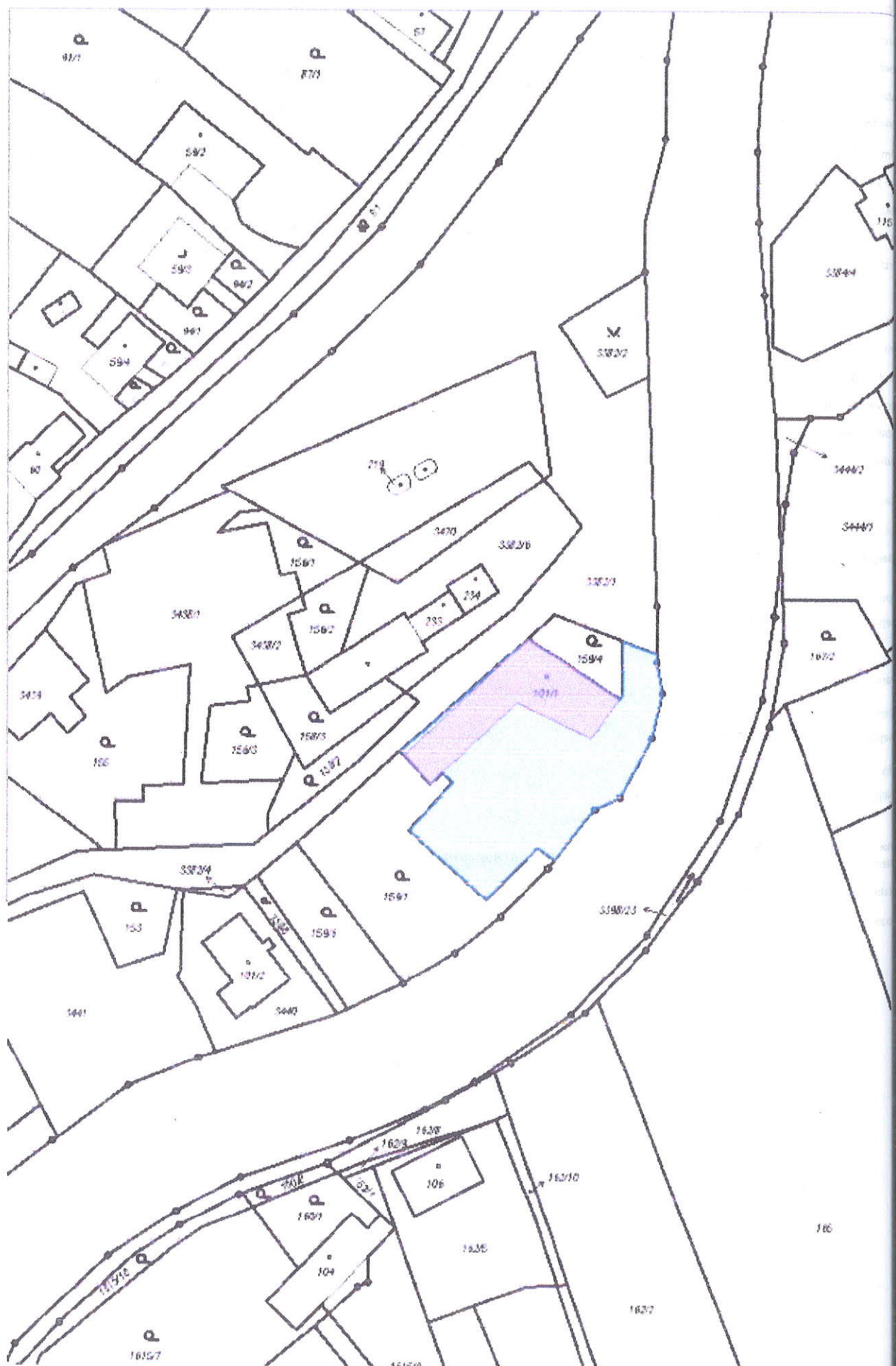
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.09.2020 09:00:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	159/12
Obec:	Bohušov [5972011]
Katastrální území:	Bohušov [696618]
Číslo LV:	34
Výměra [m ²]:	833
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Berg Tomáš, Edisonova 382/25, Hrabůvka, 70030 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52212	833

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj](#)

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

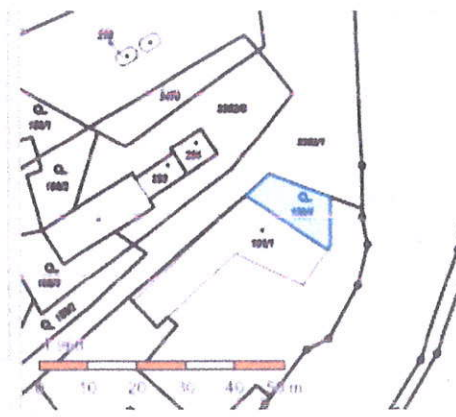
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Brno](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.09.2020 09:00:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	159/12
Obec:	Bohušev 15372011
Katastrální území:	Bohušev 16066181
Číslo LV:	34
Výměra [m ²]:	120
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Berg Tomáš, Edisonova 382/25, Hrabůvka, 70030 Ostrava

Způsob ochrany nemovitostí

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[52212](#) 120

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých by k nemovitosti zapsan cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.09.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze aplikace 5.6.6 build 0

